



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

60/2024

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CURATORE:

Dott.ssa Lucia Bellora

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Silvia Celestina De Risi

CF:DRSSVC72A52D869P

con studio in GALLARATE (VA) VIA SCIESA, 40C

telefono: 00390331780468

fax: 0331734869

email: silviaderisi@libero.it

PEC: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 60/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a CERRO MAGGIORE Via Alcide De Gasperi 10, della superficie commerciale di **74,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ().

Il programma non consente di meglio specificare, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" di cui al paragrafo 8 successivo.

Trattasi di ufficio attualmente adibito ad ambulatorio medico all'interno di condominio a destinazione residenziale/uffici, risalente agli anni '60, sito in Cerro Maggiore (MI) ed allocato lungo la via A. De Gasperi angolo Via Cervino. Il condominio denominato "Condominio Alessandra" è composto da n.5 piani fuori terra oltre ad interrato.

All'altezza del civico 3 di Via Cervino, un cancelletto pedonale si apre su un passaggio pedonale esclusivo esterno che consente l'accesso. In corrispondenza del civico 10 di Via De Gasperi, le parti comuni del condominio prevedono l'ingresso all'ambulatorio, tramite porta attualmente murata dall'interno.

L'ambulatorio risulta composto da un primo ampio locale (sala d'attesa) che collega a disimpegno al bagno e ad un ulteriore disimpegno allo studio medico – dotato di ripostiglio – e alla segreteria attualmente allestita a sala relax.

Di pertinenza dell'unità immobiliare, una cantina allocata a piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 551 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 1.138,79 Euro, indirizzo catastale: VIA ALCIDE DE GASPERI n. 10, piano: T-S1, intestato a () sede in CERRO MAGGIORE (MI) Diritto di: Proprieta' per 1/1
Coerenze: a corpo, da nord-est, in senso orario: - dell'ambulatorio medico: altra unità immobiliare, strada (Via Cervino), distacco verso corpo boxes e cortile comune, enti comuni; -della cantina: disimpegno comune, altra unità immobiliare (cantina int. n. 21), altra unità immobiliare (autorimessa int. n. 16), altra unità immobiliare (cantina int. n. 19)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,52 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.575,39

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.575,39
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.176,39
Data della valutazione:	30/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 05/07/24.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Legnano in data 23/07/24 non risultano in essere contratti per gli immobili in oggetto intestati alla società debitrice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Informazioni estratte dalla scrivente dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "Milano 2" dalla data dell'atto di provenienza per la società debitrice all'attualità.

Nell'atto di provenienza per la società debitrice del 18/06/2009 in autentica Notaio [REDACTED] Rep. 41408/3599 si legge: "...omissis...La parte venditrice assume nei confronti della società acquirente tutte le garanzie di legge, dichiarando che gli immobili venduti sono di sua piena ed esclusiva proprietà e sono liberi da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli...omissis...".

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

patti e servitù, clausole e condizioni, stipulata il 26/08/1966 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 447931 di repertorio, derivante da atto notarile di compravendita.

La formalità è riferita solamente a terreno map. 108/b (su cui è stato costruito il condominio).

Questo atto è richiamato nell'atto di provenienza per la società debitrice del 18/06/2009 in autentica Notaio [REDACTED] Rep. 41408/3599 come conosciuto e accettato da parte acquirente.

patti, stipulata il 13/07/1999 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 41408/3599 di repertorio, trascritta il 29/07/1999 a Milano 2 ai nn. 78559/53813, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da atto notarile di compravendita.

Nell'atto si legge: "...omissis... La società acquirente, come sopra detto rappresentata, dichiara di essere edotta dal fatto che l'area posta in angolo tra la via Cappuccini e la via De Gasperi e contornata in color giallo Sulla planimetria allegata alla citato atto autenticato dal Dottor Salvatore Carugati, Coadiutore del Notaio [REDACTED] di Milano in data 26 agosto 1966 al numero 447.931 di repertorio, area antistante al negozio distinto con la lettera "c" sulla detta planimetria, è stata riservata in uso perpetuo alla proprietà del negozio stesso ...omissis...".

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/07/1999 a firma di Notaio [REDACTED] i nn. 41409 di repertorio, iscritta il 29/07/1999 a Milano 2 ai nn. 78560/23087, a favore di [REDACTED]

Domicilio ipotecario eletto MILANO VIA MANZONI N. 7, contro [REDACTED]
[REDACTED] Sede CERRO MAGGIORE (MI) Codice fiscale [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: £ 150.000.000.

Importo capitale: £ 100.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Nella sezione "D" della nota di trascrizione si legge: "DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA IPOTECARE: A PARTE DEL FABBRICATO DENOMINATO "CONDOMINIO ALESSANDRA" POSTO IN COMUNE DI CERRO MAGGIORE, VIA DE GASPERI N. 10 (ANGOLO VIA CAPPUCCINI, ANGOLO VIA CERVINO), LA PORZIONE COSTITUITA DA UN AMBULATORIO MEDICO POSTO A PIANO TERRENO, COMPOSTO DA TRE VANI E SERVIZI, CON ANNESSO UN VANO AD USO CANTINA POSTO A PIANO SEMINTERRATO, IL TUTTO DENUNCIATO AL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO DEL PREDETTO COMUNE (DI CERRO MAGGIORE) CON SCHEDA DI VARIAZIONE PRESENTATA ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE DI MILANO IL 14 GIUGNO 1999 E REGISTRATA AL N. 321533 E CENSITO CON RISERVA (RENDITA CATASTALE PROPOSTA EX D.M. 701/94) PRESSO QUEST'ULTIMO UFFICIO ALLA PARTITA 1699 AL FOGLIO 6 (SEI) CON IL MAPPALE 551/2 (CINQUECENTOCINQUANTUNO SUBALTERNO DUE) - PIANI TERRENO E SOTTERRANEO PRIMO - CATEGORIA A/10 - CLASSE 1 - VANI 4,5 - R.C.L. 2.205.000= . COERENZE IN CONTORNO, PARTENDO DA NORD-EST E PROCEDENDO IN SENSO ORARIO: DELL'AMBULATORIO MEDICO: APPARTAMENTO DISTINTO CON LA LETTERA INTERNA "E", VIA CERVINO, DISTACCO VERSO IL CORPO BOXES ED IL CORTILE COMUNE, INDI, PER CHIUDERE, ENTI COMUNI; DELLA CANTINA: CORRIDOIO COMUNE, CANTINA DISTINTA CON IL NUMERO INTERNO 21, AUTORIMESSA DISTINTA CON IL NUMERO INTERNO 16, INDI, PER CHIUDERE, CANTINA DISTINTA CON IL NUMERO INTERNO 19. SALVO ERRORE E COME MEGLIO IN FATTO E CON ANNESSA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELL'AREA, DELLE PARTI E DEGLI ENTI COMUNI ALL'INTERO FABBRICATO DI CUI LA PORZIONE IMMOBILIARE IN CONTRATTO FA PARTE."

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/02/2006 a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO ai nn. 690/2006 di repertorio, iscritta il 07/03/2006 a Milano 2 ai nn. 33653/7770, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto VIA MANZONI 7 - MILANO, contro [REDACTED]
[REDACTED]. Sede CERRO MAGGIORE (MI) Codice fiscale [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 49.500,00.

Importo capitale: € 38.087,19.

Nella sezione "D" della nota di trascrizione si legge: "GLI INTERESSI SI INTENDONO CALCOLATI SULLA SOMMA CAPITALE DI EURO 38.087,19 AL TASSO LEGALE DEL 2,5%."

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI

MONZA ai nn. 1239/2006 di repertorio, iscritta il 01/08/2006 a Milano 2 ai nn. 126834/31679, a favore di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto MONZA (MI) - VIA MANZONI N. 46, contro [REDACTED] Sede CERRO MAGGIORE (MI) Codice fiscale [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 139.335,90.

Importo capitale: € 119.035,67

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/06/2006 a firma di GIUDICE DEL TRIBUNALE - SEZIONE LEGNANO ai nn. 456/2006 di repertorio, iscritta il 11/08/2006 a Milano 2 ai nn. 133888/34065, a favore di [REDACTED]. Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto VIA MAZZINI 9/11, contro [REDACTED] Sede CERRO MAGGIORE (MI) Codice fiscale [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 36.000,00.

Importo capitale: € 27.293,02.

Nella sezione "D" della nota di trascrizione si legge: "QUADRO B - IMMOBILI: 1.1 - COERENZE IN CONTORNO DA NORD-EST IN SENSO ORARIO: - DELL'AMBULATORIO MEDICO: APPARTAMENTO "E", VIA CERVINO, DISTACCO VERSO IL CORPO BOXES ED IL CORTILE COMUNE, INDI, PER CHIUDERE, ENTI COMUNI; - DELLA CANTINA : CORRIDOIO COMUNE, CANTINA INT. 21, BOX N. 16, INDI, PER CHIUDERE, CANTINA INT. 19.1.2 - COERENZE IN CONTORNO DA NORD-EST IN SENSO ORARIO : - DEGLI ENTI AL P.T. PRESI IN UN SOL CORPO: PORTICATO CON AL DI LA DI VIA CROCEFISSO, UNITA IMMOBILIARE MAPPALE 778/2, AREA AL MAPPALE 778/18, VANO SCALA COMUNE, INDI, PER CHIUDERE, PASSAGGIO COMUNE; - DEGLI ENTI AL P.S1 PRESI IN UN SOL CORPO: FOSSA LUCE, SOTTONEGOZIO AL MAPPALE 778/2, ENTE E VANO SCALA COMUNI, CANTINA AL MAPPALE 778/17, INDI, PER CHIUDERE, SOTTONEGOZIO AL MAPPALE 778/4.(NS. RIF.: SG/DO/101591)".

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/07/2006 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 23882/2 di repertorio, iscritta il 30/08/2006 a Milano 2 ai nn. 136047/34325, a favore di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto AVV. [REDACTED] C.SO ITALIA 6; MILANO, contro [REDACTED] Sede CERRO MAGGIORE (MI) Codice fiscale [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 67.600,00.

Importo capitale: € 39.598,30.

Nella sezione "D" della nota di trascrizione si legge: "PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI SI FA ESPLICITO RIFERIMENTO AL TITOLO ALLEGATO. LA PRESENTE IPOTECA E' IN ESTENSIONE DI QUELLA ISCRITTA AI NUMERI PRECEDENTI E A CUI E' ALLEGATO IL TITOLO, A CARICO DI DALPOZZO ROBERTO. SI RICHIEDE L'ISCRIZIONE A TASSA FISSA.".

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/10/2006 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 18398 di repertorio, iscritta il 02/11/2006 a Milano 2 ai nn. 167650/41485, a favore di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] Sede CERRO MAGGIORE (MI) Codice fiscale [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 26.075,68.

Importo capitale: € 26.075,68.

Nella sezione "D" della nota di trascrizione si legge: "A) SI ALLEGA COPIA AUTENTICA AD

USO ISCRIZIONE IPOTECARIA DEL DECRETO INGIUNTIVO REP. 18398 DEL TRIBUNALE DI MILANO. IL TASSO LIQUIDATO PER IL CONTEGGIO DEGLI INTERESSI E' PARI AL 10% DAL 30/3/06 AL SALDO. B) L'IPOTECA SI INTENDE ESTESA A TUTTE LE ATTINENZE, DIPENDENZE, ACCESSIONI E NUOVE COSTRUZIONI PER QUANTO DI COMPETENZA."

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/12/2006 a firma di GIUDICE DEL TRIBUNALE -SEZ. DIST. LEGNANO ai nn. 1092/2006 di repertorio, iscritta il 26/01/2007 a Milano 2 ai nn. 12782/3177, a favore di [REDACTED]. Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto VIA MAZZINI, 9/11, contro [REDACTED] [REDACTED] Sede CERRO MAGGIORE (MI) Codice fiscale [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 36.000,00.

Importo capitale: € 27.293,02.

Nella sezione "D" della nota di trascrizione si legge: "QUADRO B: 1.1 COERENZE IN CONTORNO DA NORD-EST IN SENSO ORARIO: - DELL'AMBULATORIO MEDICO: APPARTAMENTO "E", VIA CERVINO, DISTACCO VERSO IL CORPO BOXES ED IL CORTILE COMUNE, INDI, PER CHIUDERE, ENTI COMUNI; - DELLA CANTINA: CORRIDOIO COMUNE, CANTINA INT. 21, BOX N. 16, INDI, PER CHIUDERE, CANTINA INT. 19.1.2 COERENZE IN CONTORNO DA NORD-EST IN SENSO ORARIO: - DEGLI ENTI AL P.T. PRESI IN UN SOL CORPO: PORTICATO CON AL DI LA VIA CROCEFISSO, UNITA IMMOBILIARE MAPPALE 778/2, AREA AL MAPPALE 778/18, VANO SCALA COMUNE, INDI, PER CHIUDERE, PASSAGGIO COMUNE; - DEGLI ENTI AL P.S1 PRESI IN UN SOL CORPO: FOSSA LUCE, SOTTONEGOZIO AL MAPPALE 778/2, ENTE E VANO SCALA COMUNI, CANTINA AL MAPP. 778/17, INDI, PER CHIUDERE, SOTTONEGOZIO AL MAPPALE 778/4.(NS. RIF.: SG/DO/101591)".

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 11/06/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7081/2024 di repertorio, trascritta il 16/09/2024 a Milano 2 ai nn. 119816/85141, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] Sede CERRO MAGGIORE (MI) Codice fiscale [REDACTED].

Il programma non consente di meglio specificare che trattasi di "SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE"

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.399,00
Millesimi condominiali:	15,45

Ulteriori avvertenze:

Informazioni estratte dalla risposta dell'amministratore di condominio Geom. Carlo Sciortino in data 09/07/24 in cui inoltre si legge:

- "...omissis... 1. Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie); €1.100,00 / 1.200,00 Escluso Consumo Riscaldamento;
2. Spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute; Nessuna
- 3; Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni; € 2.399,00;
4. Eventuali cause in corso; nessuna
- 5; Eventuali estremi di insinuazione al passivo per recupero crediti da parte del Condominio in caso difallimento; no;
6. Dotazioni condominiali: posti auto comuni, giardino;- nessuno;
7. Millesimi di proprietà; 15,45/1000
8. Eventuale nominativo dell'inquilino che occupa le unità di cui sopra nessuno vuoto
9. Esistenza di A.P.E. condominiale (se esiste chiedo di fornire copia). nessuna APE ... omissi..."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Passaggi di proprietà estratti dall'atto di provenienza per la società debitrice del 18/06/2009 in autentica Notaio [REDACTED] Rep. 41408/3599 integrate con le visure catastali e le ispezioni ipotecari estratte dalla scrivente dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] CF [REDACTED] sede in CERRO MAGGIORE (MI) Diritto di: Proprieta' per 1/1 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/1999), con atto stipulato il 13/07/1999 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 41408/3599 di repertorio, trascritto il 29/07/1999 a Milano 2 ai nn. 78559/53813

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a CERRO MAGGIORE (MI) il 01/02/1928 per la quota di 1/1 (dal 26/08/1966 fino al 13/07/1999), con atto stipulato il 26/08/1966 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 447931 di repertorio, trascritto il 26/09/1966 a Milano 2 ai nn. 50807/37715.

Il titolo è riferito solamente a terreno censito al map. 108/b.

La proprietà qui citata ha poi costruito il condominio come da paragrafo pratiche edilizie della presente perizia.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. P. E. 60/1996**, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di un condominio, rilasciata il 27/08/1966 con il n. 3060 di protocollo, agibilità del 05/12/1968.

Il titolo è riferito solamente a terreno fg. 6 map. 108

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 6 del 20/10/2024 pub. BURL s.a.c. n. 19 del 08/05/24, l'immobile ricade in zona "Ambito B1 - Ambito prevalentemente

residenziale a media densità". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 21 N.T.A. del P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve diversa disposizione di spazi interni. L'ingresso da vano scala comune del condominio risulta essere murato dall'interno.

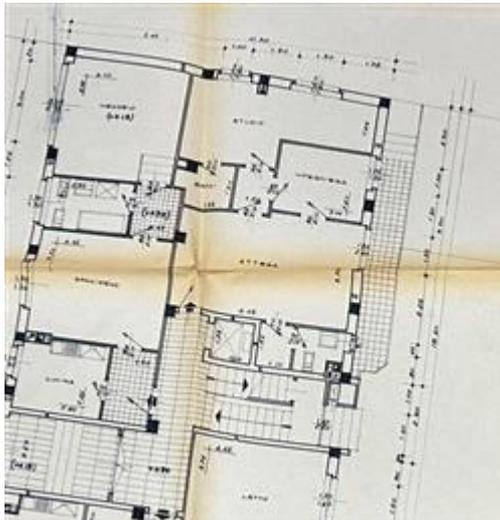
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

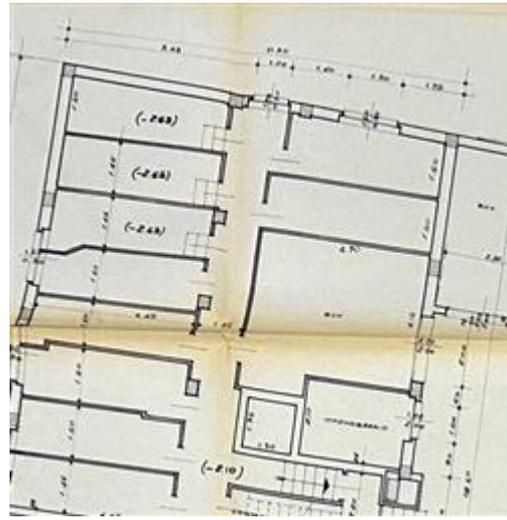
Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria edilizia compreso: rilievo, restituzione grafica, istruzione pratica di sanatoria, diritti, sanzioni, spese ed IVA: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



Estratto P.E. 60-1966 - Pianta piano terra



Estratto P.E. 60-1966 - Pianta piano interrato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve diversa disposizione di spazi interni. L'ingresso da vano scala comune del condominio risulta essere murato dall'interno.

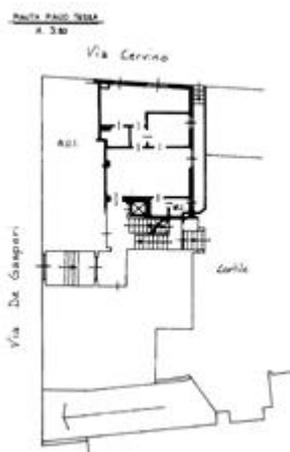
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentare di n. 2 nuove schede catastali a mezzo pratica DOCFA con contestuale separazione ambulatorio e cantina, il tutto dopo la regolarizzazione edilizia prevista al paragrafo "conformità edilizia".

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

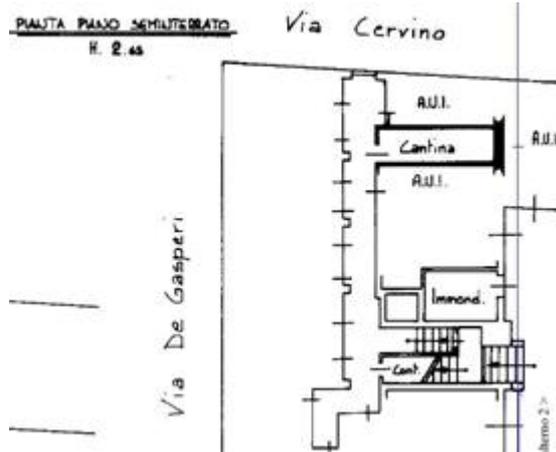
Costi di regolarizzazione:

- registrazione di due nuove schede planimetriche catastali compreso: rilievo, restituzione grafica, istruzione pratica docfa, onorario professionista, oneri e diritti catastali ed IVA: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



Estratto scheda planimetrica catastale



Estratto scheda planimetrica catastale



Estratto mappa catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA ALCIDE DE GASPERI 10

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a CERRO MAGGIORE Via Alcide De Gasperi 10, della superficie commerciale di **74,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il programma non consente di meglio specificare, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" di cui al paragrafo 8 successivo.

Trattasi di ufficio attualmente adibito ad ambulatorio medico all'interno di condominio a destinazione residenziale/uffici, risalente agli anni '60, sito in Cerro Maggiore (MI) ed allocato lungo la via A. De Gasperi angolo Via Cervino. Il condominio denominato "Condominio Alessandra" è composto da n.5 piani fuori terra oltre ad interrato.

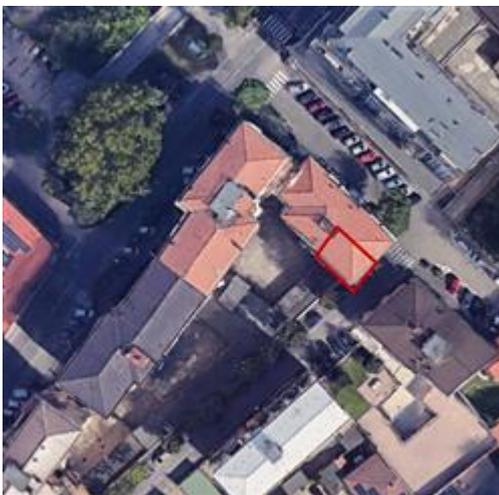
All'altezza del civico 3 di Via Cervino, un cancelletto pedonale si apre su un passaggio pedonale esclusivo esterno che consente l'accesso. In corrispondenza del civico 10 di Via De Gasperi, le parti comuni del condominio prevedono l'ingresso all'ambulatorio, tramite porta attualmente murata dall'interno.

L'ambulatorio risulta composto da un primo ampio locale (sala d'attesa) che collega a disimpegno al bagno e ad un ulteriore disimpegno allo studio medico – dotato di ripostiglio – e alla segreteria attualmente allestita a sala relax.

Di pertinenza dell'unità immobiliare, una cantina allocata a piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 551 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 1.138,79 Euro, indirizzo catastale: VIA ALCIDE DE GASPERI n. 10, piano: T-S1, intestato a [REDACTED]. (CF [REDACTED]) sede in CERRO MAGGIORE (MI) Diritto di: Proprieta' per 1/1
Coerenze: a corpo, da nord-est, in senso orario: - dell'ambulatorio medico: altra unità immobiliare, strada (Via Cervino), distacco verso corpo boxes e cortile comune, enti comuni; -della cantina: disimpegno comune, altra unità immobiliare (cantina int. n. 21), altra unità immobiliare (autorimessa int. n. 16), altra unità immobiliare (cantina int. n. 19)



Vista aerea



Vista fronti nord ed est



Vista fronte est



Vista fronte sud



Vista ingresso pedonale su via Cervino



Vista atrio d'ingresso condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- piscina
- verde attrezzato
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- cinema



centro commerciale

nella media 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 26,00 km

nella media 

ferrovia distante 3,80 km

nella media 

autobus distante 0,05 km

al di sopra della media 

autostrada distante 1,90 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di ufficio attualmente adibito ad ambulatorio medico all'interno di condominio a destinazione residenziale/uffici risalente agli anni '60, sito in Cerro Maggiore (MI) ed allocato lungo la via A. De Gasperi angolo Via Cervino. Il condominio denominato "Condominio Alessandra" è composto da n.5 piani fuori terra oltre ad interrato.

All'altezza del civico 3 di Via Cervino, un cancelletto pedonale si apre su un passaggio pedonale esclusivo esterno che consente l'accesso. In corrispondenza del civico 10 di Via De Gasperi, le parti comuni del condominio prevedono l'ingresso all'ambulatorio, tramite porta attualmente murata dall'interno.

L'ambulatorio si sviluppa al piano rialzato del condominio ed è composto nel seguente modo:

- N.3 scalini ed un cancelletto in ferro collegano ad un passaggio pedonale esclusivo esterno a collegamento con la strada comunale di Via Cervino. Il percorso pedonale – con superficie pari a 8,82 mq. circa - risulta essere in piastrelle in serizzo delimitato da un parapetto in ferro sulla porzione aggettante su cortile interno.

- A piano rialzato, l'ambulatorio risulta composto da un primo ampio locale (sala d'attesa) che collega a disimpegno al bagno e ad un ulteriore disimpegno allo studio medico – dotato di ripostiglio – e alla segreteria attualmente allestita a sala relax, per una superficie pari a mq. 68,10. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti i locali. Le pareti interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate, con porzione smaltata perimetrale, e rivestite con piastrelle in ceramica nel locale relax ed in bagno. I soffitti sono intonacati e tinteggiati. Nel locale studio sono presenti evidenti tracce di infiltrazione (in apparenza risolte) nel soffitto e segni di manomissione di asola tecnica dove ha passaggio della tubazione condominiale. I serramenti sono in legno color bianco, gli avvolgibili sono in legno, le porte interne sono in legno color bianco. La porta d'ingresso principale – murata – è in legno smaltato mentre quella sul retro è in alluminio e vetro. Sono presenti grate in ferro installate all'esterno di tutte le finestre. L'altezza utile interna di tutto l'immobile è di mt.3,11. Il sistema di riscaldamento avviene tramite caldaia – che risulta non collegata alla canna fumaria e manomessa - e tramite caloriferi posizionati in tutti i locali; non è previsto sistema di raffrescamento.

- A piano interrato è ubicata la cantina, con superficie pari a mq. 8,03 ed altezza interna di mt.2,53. Una porta in ferro apre sulla cantina che risulta intonacata. Il pavimento è in battuto di cemento. È presente impianto elettrico ed una tubatura condominiale. All'interno sono presenti scaffalature in legno.

Degli Impianti:

termico: sottotraccia con caldaia tradizionale i  al di sotto della media

diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità:

non rilevabile. La caldaia risulta non collegata alla canna fumaria e manomessa

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

al di sotto della media



idrico: con alimentazione in bagno e ambulatori conformità: non rilevabile

al di sotto della media



Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro

al di sotto della media



infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno e vetro

al di sotto della media



protezioni infissi esterni: inferiate realizzate in ferro

nella media



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sotto della media



rivestimento interno: realizzato in intonaco al civile tinteggiato con alcune porzioni smaltate

al di sotto della media



rivestimento interno: posto in bagno ed uno studio medico realizzato in piastrelle ceramiche

al di sotto della media



plafoni: realizzati in intonaco al civile tinteggiato. Nel locale studio sono presenti evidenti tracce di infiltrazione (in apparenza risolte) nel soffitto e segni di manomissione di asola tecnica dove ha passaggio della tubazione condominiale.

nella media



protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in legno

al di sotto della media



pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. Trattasi del pavimento della cantina

al di sotto della media



portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in ferro. Trattasi della porta d'ingresso alla cantina

nella media



pavimentazione esterna: realizzata in serizzo

nella media



rivestimento interno: posto in cantina realizzato in intonaco di cemento

nella media



rivestimento esterno: realizzato in lastre di pietra

nella media





Sala d'attesa (PT)



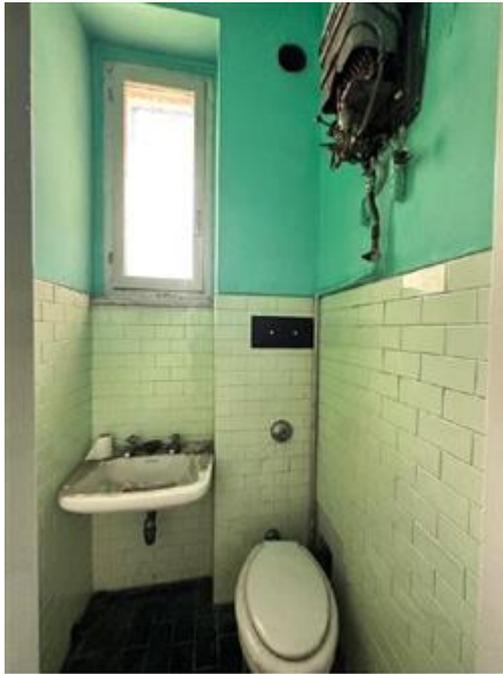
Primo studio medico (PT)



Secondo studio medico (PT)



Disimpegno (PT)



Bagno (PT)



Cantina (PS1)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ambulatorio medico (PT)	68,10	x	100 %	=	68,10
Ingresso pedonale esclusivo (PT)	8,82	x	50 %	=	4,41
Cantina (PS1)	8,03	x	25 %	=	2,01
Totale:	84,95				74,52

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

F.I.M.A.A. - Provincia Milano

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno ad "uffici" in zona centrale nel Comune di Cerro Maggiore. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 1.250,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

GEOPOI - AGENZIA DELLE ENTRATE

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno ad "uffici" in stato conservativo "ottimo" in zona centrale nel Comune

di Cerro Maggiore. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 1.250,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

BORSINO IMMOBILIARE

Valore minimo: 1.127,00

Valore massimo: 1.314,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno ad "uffici" in zona centrale nel Comune di Cerro Maggiore. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 1.127,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

MERCATO IMMOBILIARE

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Il valore di 1.350,00 è espresso in €/mq e fa riferimento ad "uffici" nel Comune di Cerro Maggiore. Il valore esposto non riporta differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, pertanto si assume il valore decurtato del 15% pari a 1.147,00 €/mq in considerazione delle caratteristiche dei beni.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 1.193,63 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni FIMAA €/mq. 1.250,00;
- quotazioni GEOPOI €/mq. 1.250,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 1.127,00;
- quotazioni MERCATO IMMOBILIARE €/mq. 1.147,50.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,52 x 1.193,63 = **88.949,31**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	8.894,93
Coefficiente costruttivo	-1.778,99
Coefficiente tecnologico	-4.447,47
Coefficiente funzionale	1.778,99
Coefficiente urbanistico / giuridico	0,00
Coefficiente architettonico	-1.778,99
Coefficiente manutenzione	-13.342,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 78.275,39

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 78.275,39

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a

quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ed inoltre: F.I.M.A.A., Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	74,52	0,00	78.275,39	78.275,39
				78.275,39 €	78.275,39 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.575,39**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.575,39**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.399,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.176,39**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.260,23
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.260,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.260,23
Data della valutazione:	30/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 05/07/24.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Legnano in data 23/07/24 non risultano in essere contratti per gli immobili in oggetto intestati alla società debitrice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Informazioni estratte dalla scrivente dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "Milano 2" dalla data dell'atto di provenienza per la società debitrice all'attualità.

Nell'atto di provenienza per la società debitrice del 25/09/2002 in autentica Notaio [REDACTED] Rep. 44870/5865 si legge: "...omissis...La Società venditrice assume nei confronti della Società acquirente tutte le garanzie di legge, dichiarando che gli immobili venduti sono di sua esclusiva proprietà e sono liberi da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli all'infuori di quanto segue: - ipoteca volontaria per Lire 145.000.000 presa alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 3 luglio 1987 ai nn. 52445/9770 ...omissis... ipoteca che risulta già assentita di cancellazione...omissis...- ipoteca volontaria presa alla medesima Conservatoria in data 18 giugno 1990 ai nn. 50006/9333 ...omissis... ipoteca alla quale sono stati svincolati gli immobili in contratto ...omissis...".

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

"PATTI E SERVITU' DA CONVENZIONE EDILIZIA ED ALTRI ATTI" citati e sottoscritti in compravendita, stipulata il 25/09/2002 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 44870/5865 di repertorio, trascritta il 17/10/2002 a Milano 2 ai nn. 128457/74980.

Nell'atto di provenienza per la società debitrice si legge: "...omissis... La Società acquirente, sempre come sopra detto rappresentata dichiara altresì di essere a conoscenza: - della servitù di elettrodotto a favore dell' E.N.E.L. costituita con atto autentico in data 26 giugno 1992 al n-181.690 di repertorio del notaio [REDACTED] di Milano, registrato il 13 luglio 1992 al n.18622- Serie 2A- atti

privati-e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 24 luglio 1992 ai nn. 61597/43310; - di quanto derivante dall'atto di provenienza dell'area (sulla quale è stato realizzato e complesso edilizio di cui sopra chiusa) autenticato dal notaio ██████████ di Sant'Angelo Lodigiano In data 19 settembre 1989 al n punto 58.883 direttorio, registrato a Lodi il 4 ottobre 1989 al n.1607- atti privati - e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 Il 13 ottobre 1989 ai numeri 80.449/59.047 E dai fatti speciali allegati alla lettera B allo stesso atto, tra cui: a) servitù di gronda e prospetto sul cortile dell'edificio "D"; b) servitù di carico e scarico merci da esercitarsi attraverso una porta in ferro del Cascinale su parte del cortile dell'edificio di e sulla strada privata di accesso al complesso, Entrambe a favore del fabbricato indicato con la lettera x nei patti suddetti, di cui al mappale 64 del foglio 18, ed a carico del complesso immobiliare in oggetto, Come indicato nella planimetria allegata al suddetto atto; - di quanto derivante dal rapporto di condominio, dei regolamenti comunali e dalla convenzione con il comune di Cerro Maggiore e successiva rettifica di cui agli atti a rogito Notaio ██████████ di Legnano rispettivamente in data 18 febbraio 1988 e al n. 147.250/5.422 di repertorio, registrato a Legnano il di uno marzo 1988 al n. 271- serie 1 - atti pubblici - e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 18 marzo 1988 ai nn 23.087/ 16.928 ed in data 23 ottobre 1989 al n. di 173.438/6.722 di repertorio, registrato a Legnano il giorno 8 novembre 1989 al numero. 1239 - Serie 1 - pubblici-e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 17 novembre 1989 ai nn 91.356/66.301 ed ulteriormente modifica di convenzione di cui all'atto ricevuto In data 3 dicembre 1991 al n. 201. 638/8.304 di repertorio sempre dal notaio ██████████ di Legnano, vive registrato il 16 dicembre 1991 al n. 2560 - Serie 1- atti pubblici - e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 21 dicembre 1991 ai nn punto 99.837/72.577 dalle sopra citate concessioni e varianti comunali nonché dagli atti di obbligo verso il comune di Cerro Maggiore e verso società o interrogatori di pubblici servizi, e salvo quanto indicato nelle premesse del citato atto autenticato il 17 dicembre 2001 al numero 80.000 319 di repertorio del notaio ██████████ di Busto Arsizio. La Società acquirente, come sopra detto rappresentata, dichiara ancora di essere edotta del fatto che in adempimento della sopracitata convenzione di cui all'atto ricevuto in data 18 febbraio 1988 al n. 147.250/5422 di repertorio del Notaio ██████████ di Legnano, l'area della superficie di metri quadrati 875 destinata a parcheggio è stata ceduta (con il medesimo atto) al comune di Cerro Maggiore, mentre con atto autenticato in data 13 luglio 1994 al n. 18.010 dire repertorio del notaio ██████████ di Legnano, e vivi registrato il 27 luglio 1994 al n.855 - serie 2 - atti privati -e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 2 agosto 1994 ai nn. 70.896/44.047, sono stati ceduti al comune di Cerro Maggiore, sempre inadempimento alla convenzione suddetta, così come integrata e modificata, otto appartamenti per complessivi mq. 320 circa facenti parte del fabbricato B, mentre un apostrofo aria destinata a porticato di mq 165,66 e un'area per passo di circa metri quadrati 73 (che pertanto non sono compresi nel presente trasferimento anche come enti comuni) Dovranno essere ceduti al comune di Cerro Maggiore e pertanto le società venditrici hanno dato mandato (e, per quanto occorrer possa analogo mandato lo conferisce ora anche la società acquirente) alla società “ Ente Nazionale case agli impiegati e professionisti- E.N.C.I.P. - Società cooperativa a responsabilità limitata” Con sede In Roma, per procedere all'atto di concessione senza limitazioni di poteri. la società acquirente, come sopra detto rappresentata, dichiara infine di conoscere ed accettare tutti i patti obblighi portati dai ripetuti atti a rogito notaio ██████████ di Legnano rispettivamente in data 18 febbraio 1988 al n.147.250/5422 di repertorio, in data 23 ottobre 1989 al numero 173.438/6.722 di repertorio ed In data 3 dicembre 1991 al n. 201/8.304 di repertorio e si impegna a subentrare, per quanto ancora Eventualmente di spettanza, nei diritti ed obblighi dai medesimi atti scaturiti ...omissis...".

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/02/2006 a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO ai nn. 690/2006 di repertorio, iscritta il 07/03/2006 a Milano 2 ai nn. 33653/7770, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Codice fiscale 03034840169 Domicilio ipotecario eletto VIA MANZONI 7 - MILANO, contro [REDACTED]
[REDACTED] Sede CERRO MAGGIORE (MI) Codice fiscale [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 49.500,00.

Importo capitale: € 38.087,19.

Nella sezione "D" della nota di trascrizione si legge: "GLI INTERESSI SI INTENDONO CALCOLATI SULLA SOMMA CAPITALE DI EURO 38.087,19 AL TASSO LEGALE DEL 2,5%".

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MONZA ai nn. 1239/2006 di repertorio, iscritta il 01/08/2006 a Milano 2 ai nn. 126834/31679, a favore di [REDACTED] Sede DESIO (MI) Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto MONZA (MI) - VIA MANZONI N. 46, contro [REDACTED]
[REDACTED] Sede CERRO MAGGIORE (MI) Codice fiscale [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 139.335,90.

Importo capitale: € 119.035,67

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/06/2006 a firma di GIUDICE DEL TRIBUNALE - SEZIONE LEGNANO ai nn. 456/2006 di repertorio, iscritta il 11/08/2006 a Milano 2 ai nn. 133888/34065, a favore di [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto VIA MAZZINI 9/11, contro [REDACTED]
[REDACTED] Sede CERRO MAGGIORE (MI) Codice fiscale [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 36.000,00.

Importo capitale: € 27.293,02.

Nella sezione "D" della nota di trascrizione si legge: "QUADRO B - IMMOBILI: 1.1 - COERENZE IN CONTORNO DA NORD-EST IN SENSO ORARIO: - DELL'AMBULATORIO MEDICO: APPARTAMENTO "E", VIA CERVINO, DISTACCO VERSO IL CORPO BOXES ED IL CORTILE COMUNE, INDI, PER CHIUDERE, ENTI COMUNI; - DELLA CANTINA : CORRIDOIO COMUNE, CANTINA INT. 21, BOX N. 16, INDI, PER CHIUDERE, CANTINA INT. 19.1.2 - COERENZE IN CONTORNO DA NORD-EST IN SENSO ORARIO : - DEGLI ENTI AL P.T. PRESI IN UN SOL CORPO: PORTICATO CON AL DI LA DI VIA CROCEFISSO, UNITA IMMOBILIARE MAPPALE 778/2, AREA AL MAPPALE 778/18, VANO SCALA COMUNE, INDI, PER CHIUDERE, PASSAGGIO COMUNE; - DEGLI ENTI AL P.S1 PRESI IN UN SOL CORPO: FOSSA LUCE, SOTTONEGOZIO AL MAPPALE 778/2, ENTE E VANO SCALA COMUNI, CANTINA AL MAPPALE 778/17, INDI, PER CHIUDERE, SOTTONEGOZIO AL MAPPALE 778/4.(NS. RIF.: SG/DO/101591)".

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/07/2006 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 23882/2 di repertorio, iscritta il 30/08/2006 a Milano 2 ai nn. 136047/34325, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto AVV. [REDACTED]
[REDACTED] C.SO ITALIA 6; MILANO, contro [REDACTED]
[REDACTED] Sede CERRO MAGGIORE (MI) Codice fiscale [REDACTED].

Importo ipoteca: € 67.600,00.

Importo capitale: € 39.598,30.

Nella sezione "D" della nota di trascrizione si legge: "PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI SI FA ESPLICITO RIFERIMENTO AL TITOLO ALLEGATO. LA PRESENTE IPOTECA E' IN ESTENSIONE DI QUELLA ISCRITTA AI NUMERI PRECEDENTI E A CUI E' ALLEGATO IL TITOLO, A CARICO DI DALPOZZO ROBERTO. SI RICHIEDE L'ISCRIZIONE A TASSA FISSA."

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/10/2006 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 18398 di repertorio, iscritta il 02/11/2006 a Milano 2 ai nn. 167650/41485, a favore di [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] Sede CERRO MAGGIORE (MI) Codice fiscale [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 26.075,68.

Importo capitale: € 26.075,68.

Nella sezione "D" della nota di trascrizione si legge: "A) SI ALLEGA COPIA AUTENTICA AD USO ISCRIZIONE IPOTECARIA DEL DECRETO INGIUNTIVO REP. 18398 DEL TRIBUNALE DI MILANO. IL TASSO LIQUIDATO PER IL CONTEGGIO DEGLI INTERESSI E' PARI AL 10% DAL 30/3/06 AL SALDO. B) L'IPOTECA SI INTENDE ESTESA A TUTTE LE ATTINENZE, DIPENDENZE, ACCESSIONI E NUOVE COSTRUZIONI PER QUANTO DI COMPETENZA."

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/12/2006 a firma di GIUDICE DEL TRIBUNALE -SEZ. DIST. LEGNANO ai nn. 1092/2006 di repertorio, iscritta il 26/01/2007 a Milano 2 ai nn. 12782/3177, a favore di [REDACTED] Sede MILANO (MI) Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto VIA MAZZINI, 9/11, contro [REDACTED] Sede CERRO MAGGIORE (MI) Codice fiscale [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 36.000,00.

Importo capitale: € 27.293,02.

Nella sezione "D" della nota di trascrizione si legge: "QUADRO B: 1.1 COERENZE IN CONTORNO DA NORD-EST IN SENSO ORARIO: - DELL'AMBULATORIO MEDICO: APPARTAMENTO "E", VIA CERVINO, DISTACCO VERSO IL CORPO BOXES ED IL CORTILE COMUNE, INDI, PER CHIUDERE, ENTI COMUNI; - DELLA CANTINA: CORRIDOIO COMUNE, CANTINA INT. 21, BOX N. 16, INDI, PER CHIUDERE, CANTINA INT. 19.1.2 COERENZE IN CONTORNO DA NORD-EST IN SENSO ORARIO: - DEGLI ENTI AL P.T. PRESI IN UN SOL CORPO: PORTICATO CON AL DI LA VIA CROCEFISSO, UNITA IMMOBILIARE MAPPALE 778/2, AREA AL MAPPALE 778/18, VANO SCALA COMUNE, INDI, PER CHIUDERE, PASSAGGIO COMUNE; - DEGLI ENTI AL P.S1 PRESI IN UN SOL CORPO: FOSSA LUCE, SOTTONEGOZIO AL MAPPALE 778/2, ENTE E VANO SCALA COMUNI, CANTINA AL MAPP. 778/17, INDI, PER CHIUDERE, SOTTONEGOZIO AL MAPPALE 778/4.(NS. RIF.: SG/DO/101591)".

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/09/2002 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 44871 di repertorio, iscritta il 17/10/2002 a Milano 2 ai nn. 128458/29544, a favore di [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto MILANO, VIA MANZONI N. 7, contro [REDACTED] Sede CERRO MAGGIORE (MI) Codice fiscale [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 120.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 11/06/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7081/2024 di repertorio, trascritta il 16/09/2024 a Milano 2 ai nn. 119816/85141, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI [REDACTED]

[REDACTED] Sede CERRO MAGGIORE (MI)
Codice fiscale [REDACTED]

Il programma non consente di meglio specificare che trattasi di "SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE"

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.650,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	27,26

Ulteriori avvertenze:

Informazioni estratte dalla risposta dell'amministratore società [REDACTED] nella persona del rappresentante legale Sig.a [REDACTED] in data 19/09/2024 alla richiesta della Scrivente in data 08/07/2024 e sollecito del Curatore della procedura in data 02/09/24.

Nella risposta di cui sopra si legge:

"...omissis...**IN RIFERIMENTO**

Alla vs richiesta del 008/07/2024 comunica quanto segue:

1. *Il bilancio condominiale ha esercizio dal 01/01/2023 al 31/12/2023 annuale ultimo bilancio approvato consuntivo ordinario allegato l'importo annuale è stato di importo € 1396,43; il bilancio preventivo ordinario dal 01/01/2024 al 31/12/2024 è di importo € 1924,55*
2. *Non vi sono spese straordinarie scadute o lavori straordinari deliberati;*
3. *Tutte le spese di cui al punto 1 sono scadute e non pagate*
4. *Non vi sono cause in corso se non recupero credito suddetto*
5. *Insinuazione Credito Avv. Brumana del 07/08/2024 importo € 13.843,63*
6. *Parti comuni corsello box e vani scala comune*
7. *Millesimi di proprietà 27,26*
8. *Nessuno occupa immobile che risulta libero*
9. *Non è mai stato redatto A.P.E. condominiale ...omissis...".*

Pertanto dal valore stimato non saranno detratte le spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 c.p.c.

Nel regolamento di condominio fornito dall'amministratore si legge: "...omissis... **Articolo 1 Il condominio comprende tutti gli appartamenti, locali scantinati e posti macchina, oltre ai locali di proprietà comune:** a) *Costituiscono proprietà comune di tutti indistintamente i Condomini dei cinque edifici: - l'area scoperta destinata a via privata; - la cabina ENEL; - la rete della fognatura orizzontale, fino all'imbocco nel collettore Comunale; nonchè le condutture di gas, acqua ed energia elettrica fino ai rispettivi locali contatori di ciascun edificio...omissis... E' comune all'Edificio "A": - le aree scoperte destinate a cortile dello stesso ed. a passaggio delle auto per accedere ai boxes siti al piano terra; - le condutture verticali e orizzontali fino al raccordo della rete principale orizzontale; - aiuole, impianti di illuminazione e recinzioni; - la rampa di accesso ai boxes; - il corridoio di manovra del piano interrato; - le cassette antincendio; le antenne TV e relative apparecchiature; il tetto e il sottotetto; i vani scala e le scale, dal cantinato al piano di copertura; i locali contatori di energia elettrica; - le strutture portanti i muri maestri e le facciate; e comunque in*

genere tutte le parti comuni nel singolo corpo di fabbrica...omissis...".

Nell'atto di provenienza per la società debitrice del 25/09/2002 in autentica Notaio [REDACTED] Rep. 44870/5865 si legge: "...omissis...Il tutto Salvo errore e come meglio in fatto e con annessa la proporzionale quota di comproprietà dell'aria, delle parti e degli enti comuni all'intero complesso edilizio di cui la porzione immobiliare in contratto fa parte, precisandosi che fra le parti comuni rientrano anche quelle distinte al nuovo catasto edilizio urbano del comune di Cerro Maggiore al foglio 18 con i mappali 774/1,775/1,778/1...omissis..."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Passaggi di proprietà estratti dall'atto di provenienza per la società debitrice del 25/09/2002 in autentica Notaio [REDACTED] Rep. 44870/5865 integrate con le visure catastali e le ispezioni ipotecarie estratte dalla scrivente dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in CERRO MAGGIORE (MI) Diritto di: Proprietà per 1/1 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/09/2002), con atto stipulato il 25/09/2002 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 44870/5865 di repertorio, trascritto il 17/10/2002 a Milano 2 ai nn. 128457/74980

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in BORGOMANERO (NO) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/2001 fino al 25/09/2002), con atto stipulato il 17/12/2001 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 80319 di repertorio, trascritto il 24/01/2002 a Milano 2 ai nn. 8797/5646

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **P.E. 38-1989**, intestata a E.N.C.I.P. - Ente Nazionale Case a Impiegati e Professionisti, per lavori di Programma Integrato di Recupero per realizzazione edificio ad uso residenziale e commerciale, rilasciata il 14/11/1989 con il n. 3726/89 conc. n. 127/89 di protocollo

Concessione Edilizia N. **P.E. 72-1991**, intestata a E.N.C.I.P., per lavori di Variante Programma Integrato di Recupero per realizzazione edificio ad uso residenziale e commerciale, rilasciata il 22/08/1991 con il n. 4780/91 conces. n. 126/91 di protocollo

Concessione Edilizia N. **P.E. 88-1992**, intestata a E.N.C.I.P., per lavori di variante Programma Integrato di Recupero per realizzazione ad uso residenziale e commerciale in via Crocifisso, rilasciata il 21/05/1992 con il n. 8323/92 - 15495 conces. n. 73/92 di protocollo

Concessione Edilizia N. **P.E. 11-1993**, intestata a E.N.C.I.P., per lavori di formazione di negozi in edificio esistente ad uso commerciale in via Crocifisso, rilasciata il 31/03/1993 con il n. 1855/93 conces. n. 36/93 di protocollo, agibilità del 30/07/1993.

Il certificato dell'agibilità fa riferimento a P.E. 38-1989 ed a P.E. 11-1993 nelle specifico "per locali ad uso commerciale"

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 6 del 20/01/2024 pub. BURL s.a.c. n. 19 del 08/05/24, l'immobile ricade in zona "A - Ambiti dei nuclei di antica formazione" Tipo Edificio "C - Tessuto edilizio di impianto storico". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18.3 N.T.A. del P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' presente asola tecnica in corrispondenza dell'allacciamento alla fognatura condominiale - salto rientrante all'interno della proprietà a piano interrato. Sempre a piano interrato è stato creato un collegamento con parti comuni condominiali.

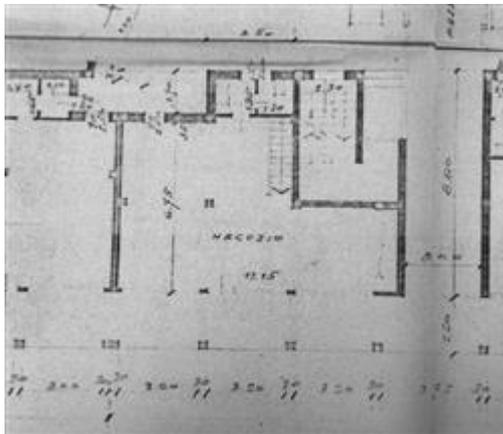
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

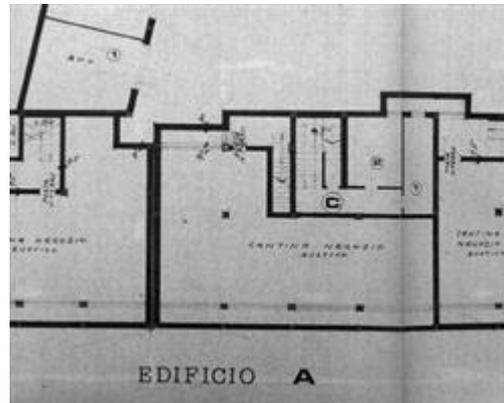
Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria edilizia compreso: rilievo, restituzione grafica, istruzione pratica di sanatoria, diritti, sanzioni, spese ed IVA: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



Estratto P.E. 11/93 - Pianta piano terra



Estratto P.E. 11/93 - Pianta piano interrato

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta in essere il muro di separazione tra l'open space a piano interrato e l'intercapedine su via Crocefisso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: opere edili di ricostruzione della porzione di muro crollata

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Come segnalato dall'amministratore di condominio al Curatore Fallimentare, della presente procedura, il crollo del muro dovrebbe essere avvenuto per cause naturali, a seguito di un allagamento dell'intercapedine prospiciente l'interrato del negozio, nel corso di una violenta alluvione che ha interessato la via Crocefisso.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta in essere il muro di separazione tra l'open space a piano interrato e la bocca di lupo. E' presente asola tecnica in corrispondenza dell'allacciamento alla fognatura condominiale - salto rientrante all'interno della proprietà a piano interrato. Sempre a piano interrato è stato creato un collegamento con parti comuni condominiali.

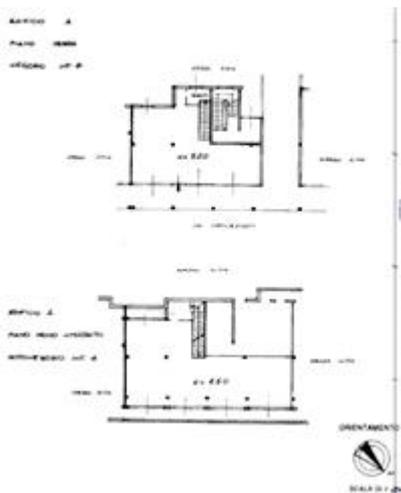
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentare di una nuova scheda catastale a mezzo pratica DOCFA, dopo la regolarizzazione edilizia prevista al paragrafo "conformità edilizia".

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- registrazione di una nuova scheda planimetrica catastale compreso: rilievo, restituzione grafica, istruzione pratica docfa, onorario professionista, oneri e diritti catastali ed IVA: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



Estratto scheda planimetrica catastale



Estratto mappa catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA CROCEFISSO 21A (INT. 4), FRAZIONE
CANTALUPO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CERRO MAGGIORE via Crocefisso 21A (int. 4), frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **120,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED].)

Il programma non consente di meglio specificare, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" di cui al paragrafo 8 successivo.

Trattasi di negozio all'interno di complesso residenziale/commerciale, risalente agli anni '90, sito in Cerro Maggiore (MI), località Cantalupo, ed allocato lungo la via Crocefisso, denominato "Condominio Bellinzaghi" composto da abitazioni e spazi commerciali, distribuiti su n.2 piani fuori terra oltre ad interrato.

In corrispondenza del civico 21A, una porta d'ingresso – all'interno di una vetrina - apre sull'open space a piano terra da cui si ha accesso al piano interrato.

Un passaggio carraio / pedonale – androne comune - collega all'ingresso carraio – in corrispondenza del civico 15 – ed all'ingresso pedonale – in corrispondenza del civico 23 – di cortile interno dove è ubicata l'entrata secondaria al negozio.

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli:

- Il piano terra è costituito da un open space ad uso commerciale, dotato di servizio igienico e scala di collegamento al piano interrato;
- Il piano interrato è costituito da un open space dotato di ulteriore accesso da parti comuni.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 778 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 78 mq, rendita 1.599,26 Euro, indirizzo catastale: VIA CROCEFISSO Interno 4, piano: S1 - T, intestato a [REDACTED]. (CF [REDACTED]) sede in CERRO MAGGIORE (MI) Diritto di: Proprietà per 1/1

Coerenze: a corpo, da nord-est, in senso orario: - piano terra: porticato con al di là via Crocefisso, altra unità immobiliare (map. 778 sub. 2), area al map. 778 sub. 18, vano scala comune, passaggio comune; - piano interrato: fossa luce, altra unità immobiliare (sottonegozio al map. 778 sub. 2), ente e vano scala comuni, altra unità immobiliare (cantina al map. 778 sub. 17), altra unità immobiliare (sottonegozio al map. 778 sub. 4)



Vista aerea



Vista fronte est condominiale



Dettaglio fronte est del negozio



Vista fronte ovest condominiale



Dettaglio fronte ovest del negozio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio
centro sportivo

nella media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 28,00 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,25 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5,40 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,4 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di negozio all'interno di complesso residenziale/commerciale, risalente agli anni '90, sito in Cerro Maggiore (MI), località Cantalupo, ed allocato lungo la via Crocefisso, denominato "Condominio Bellinzaghi" composto da abitazioni e spazi commerciali, distribuiti su n.2 piani fuori terra oltre ad interrato.

L'ingresso principale – da porticato comune - si ha in corrispondenza del civico 21A di via Crocefisso. Un passaggio carraio / pedonale – androne comune - collega all'ingresso carraio – in corrispondenza del civico 15 – ed all'ingresso pedonale – in corrispondenza del civico 23 – di cortile interno dove è ubicata l'entrata secondaria al negozio.

Il negozio si sviluppa su due livelli:

- Il piano terra, con accesso diretto tramite porta in alluminio del tipo a vetrina da passaggio pedonale porticato antistante il negozio e da porta blindata rivestita in pannelli in legno da cortile interno, è costituito da un open space ad uso commerciale e da un bagno, con superficie pari a mq.73,33 circa e altezza utile di mt. 3,38. I pavimenti risultano essere in piastrelle di ceramica in tutto il piano. Le murature perimetrali risultano essere intonacate e tinteggiate con presenza di rivestimento in ceramica in bagno. I soffitti risultano essere intonacati e tinteggiati. N.3 vetrine in alluminio affacciano sul portico pedonale antistante e n.3 serrande avvolgibili in ferro sono installate all'esterno. Le porte interne sono di tipo legno tamburato color noce. Il riscaldamento avviene tramite caldaia a gas e caloriferi. È presente predisposizione esterna per alloggiamento di unità esterna di sistema di raffrescamento.

Una scala interna in ferro collega il piano terra con la porzione commerciale a piano interrato.

- Il piano interrato, con accesso tramite scala interna dal piano terra, ove trova collocazione un unico open space, ha una superficie pari a mq.93,35 circa e altezza utile di mt. 2,50. Il pavimento risulta essere in piastrelle di ceramica. Le murature perimetrali risultano essere intonacate e tinteggiate, sono presenti porzioni d'intonaco e tinteggiatura in fase di distacco per umidità di risalita. La muratura a confine ed a divisione con le bocche di lupo risulta mancante ed in parte demolita, rendendo l'area in totale esposizione diretta agli eventi meteorologici – le griglie di aereazione della bocca di lupo soprastanti affacciano direttamente su pubblica via. Un vano tecnico/ispessimento dei muri risulta essere stato creato in corrispondenza delle tubature dell'allacciamento fognario condominiale che

attraversano il locale.

Una porta in ferro – realizzata in assenza di titolo abilitativo - collega alle parti comuni del fabbricato.

Il riscaldamento avviene tramite caloriferi ed il raffrescamento tramite predisposizione di split – mancante di unità esterna.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente ed anta fissa realizzati in alluminio verniciato e vetro. Trattasi delle vetrine del negozio e porta d'ingresso dal portico

nella media 

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno e vetro. Trattasi della finestra del bagno

nella media 

infissi esterni: doppia ante a vasistas realizzati in ferro e vetro. Trattasi dei serramenti del piano interrato

nella media 

infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato

al di sotto della media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in metallo e legno tamburato , gli accessori presenti sono: chiusura blindata. Trattasi di portoncino d'ingresso sul retro

nella media 

protezioni infissi esterni: persiana realizzate in legno. Trattasi della finestra del bagno

nella media 

protezioni infissi esterni: serranda avvolgibile realizzate in ferro lavorato a maglia tubolare. Trattasi di chiusura vetrine del negozio

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle ceramiche

nella media 

plafoni: realizzati in intonaco al civile tinteggiato

nella media 

rivestimento interno: posto in pareti piano terra ed interrato realizzato in intonaco al civile tinteggiati. Porzioni d'intonaco e tinteggiatura in fase di distacco sulle pareti al piano interrato per umidità di risalita.

al di sotto della media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in ferro tagliafuoco. Trattasi di uscita di sicurezza e d'ingresso al piano interrato dalle parti comuni condominiali

nella media 

scale: interna tra PT e PS1 con rivestimento in nessuno. Trattasi di scala con struttura e pedate in ferro

nella media 

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in bagno conformità: non rilevabile

nella media 

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile. Trattasi di impianto incompleto con alcune

nella media 

scatolette mancanti e fili sfilati

termico: autonomo (caldaia tradizionale) sottotraccia con alimentazione in gas metano i diffusori sono in caloriferi in ghisa conformità: non rilevabile. Trattasi di impianto sia al piano terra che interrato.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

condizionamento: sottotraccia con diffusori in split conformità: non rilevabile. Trattasi di impianto incompleto, manca unità esterna

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: tubazioni a vista conformità: non rilevabile. Trattasi di impianto condominiale, le tubazioni sono installate a soffitto nel sottonegozio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Negozio (PT)



Negozio (PT)



Bagno (PT)



Negozio (PSI)



Negozio (PS1)



Bocca di lupo (PS1)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio (PT)	73,33	x	100 %	=	73,33
Sottonegozio (PS1)	93,35	x	50 %	=	46,68
Bocca di lupo (PS1)	3,86	x	25 %	=	0,97
Totale:	170,54				120,97

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

F.I.M.A.A. - Provincia Milano

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno a "negozi" in zona periferica nel Comune di Cerro Maggiore. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 1.100,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

GEOPOI - AGENZIA DELLE ENTRATE

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno a "negozi" in stato conservativo "normale" in zona periferica nel Comune di Cerro Maggiore. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 900,00 in considerazione delle caratteristiche del

bene.

BORSINO IMMOBILIARE

Valore minimo: 889,00

Valore massimo: 1.030,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno a "negozi" in zona periferica località Cantalupo nel Comune di Cerro Maggiore. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 889,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 963,00 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni FIMAA €/mq. 1.100,00;
- quotazioni GEOPOI €/mq. 900,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 889,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,97 x 963,00 = **116.494,11**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	-2.329,88
Coefficiente costruttivo	-1.164,94
Coefficiente tecnologico	1.164,94
Coefficiente funzionale	1.164,94
Coefficiente urbanistico/giuridico	0,00
Coefficiente architettonico	-3.494,82
Coefficiente manutenzione	-17.474,12

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.360,23**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.360,23**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ed inoltre: F.I.M.A.A., Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	120,97	0,00	94.360,23	94.360,23
				94.360,23 €	94.360,23 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.260,23**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.260,23**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.260,23**

data 30/09/2024

il tecnico incaricato
Arch. Silvia Celestina De Risi